

LILIĆ JASMINKA, DIPL.ING.GRAĐ.  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK U GRAĐEVINARSTVU I PROCJENITELJ rješenje br. 4 Su-  
227/2020-2  
51 000 RIJEKA, ŠVALBINA 7  
gsm 098 329061

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Vještačenje : 20-04/2023  
Veza : posl.br. St- 1526/2016

Stečajni dužnik : HORUS –HRVATSKI CENTAR ZA NESTALU, SEKSUALNO EKSPLOATIRANU I  
ZLOSTAVLJANU DJECU U STEČAJU , Rijeka, Dr. Zdravka Kučića 43

---

**PROCJEMBENI ELABORAT UTVRĐENJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**  
**STAN BR. 48 NA 7. KATU , RIJEKA, ZDRAVKA KUČIĆA 43**

---

Rijeka , 20.04.2023.

1. OPĆE INFORMACIJE
  - 1.1. Podaci o predmetu procjene
  - 1.2. Podaci o očevidu
  - 1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu
2. LOKACIJA
  - 2.1. Položaj
    - 2.1.1. Regionalni položaj ( makrolokacija )
    - 2.1.2. Lokalni položaj ( mikrolokacija )
    - 2.1.3. Opremljenost
    - 2.1.4. Buka , zagađenje
    - 2.1.5. Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA
  - 3.1. Osnovne napomene o građevini
  - 3.2. Osnovna obilježja građevine
    - 3.2.2. Površina prostora
    - 3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja
  - 3.3. Opremljenost i ocjena stanja
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
  - 4.1. Poredbena metoda
  - 4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
  - 4.3. Utvrđivanje vrijednosti građevine
    - 4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom
  - 4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine
    - 4.4.1. Ulazni parametri za izračun
5. ZAKLJUČAK

## **1. OPĆE INFORMACIJE**

### **1.1. Podaci o predmetu procjene**

Zaključkom Trgovačkog suda u Rijeci, posl. broj . St- 1526/2016, vještačenje po ovom predmetu povjerava se Jasminki Lilić, diplomiranom inženjeru građevinarstva, stalnom sudskom vještaku građevinske struke.

Zadatak vještaka je utvrditi vrijednost nekretnine stečajnog dužnika upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, upisana u knjizi položenih ugovora k .o. Podevežica , broj poduloška 2418 / z.k.ul. 3, zgrada u Rijeci u ulici dr. Zdravka Kučića 43. sagrađena na k.č. 678/2, 686/2, 687/2 , četverosobni stan broj 48 na sedmom katu, koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika, ukupne površine od 67,24 m2.

### **1.2. Podaci o očevidu**

Datum procjene vrijednosti : 20.04.2023.

Datum kakvoće : 20.04.2023.

Opseg obilaska : obavljen pregled objekta izvana

### **1.3. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu**

U izvatku iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, za k.o. Podvežica, br.z.k.ul.3 nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet nekretnine.

Građevina je upisana u Glavnu Knjigu, posjedovni list i ucrtana je u katastar.

Nekretnina je stambene namjene.

## 2. LOKACIJA

### 2.1. Položaj

Predmet procjene je stan na sedmom katu u Rijeci, Zdravka Kučića 43. Mikro okolica su objekti pretežno stambene namjene. Pristup predmetnoj nekretnini moguć je asfaltiranom uređenom cestom. Lokacija procjenjivane nekretnine je dobra, na urbaniziranom i komunalno opremljenom zemljištu (struja, voda, kanalizacija, telefon, plin). Procjenjivana nekretnina dobro je prometno povezana sa ostalim područjima i sa važnim prometnicama.



GEOPORTAL  
(k.č. 3860/2, k.o. Sušak)

#### 2.1.1. Makrolokacija

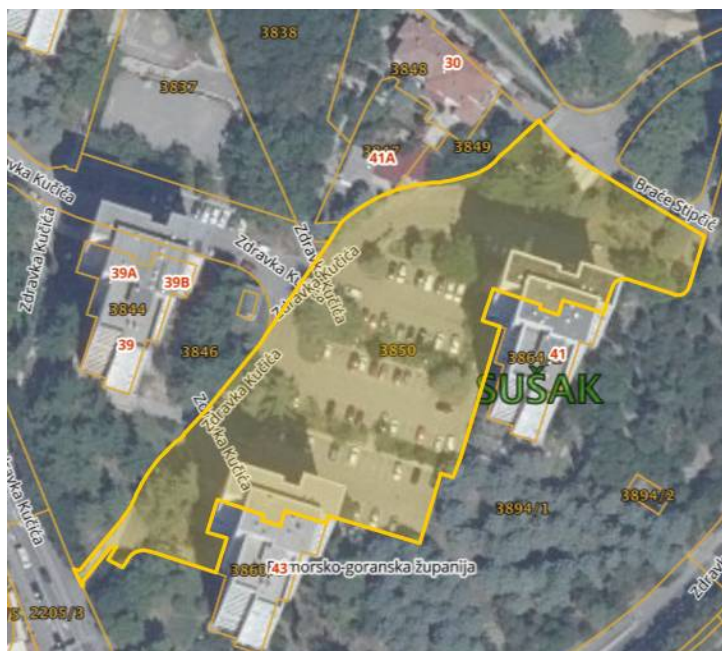
Rijeka je najveća hrvatska luka, treći po veličini grad u Hrvatskoj te administrativno središte Primorsko-goranske županije. Grad Rijeka s okolicom (bivša općina Rijeka – Kastav, Viškovo, Grobnik, Kostrena, Bakar, Kraljevica, Klana) ima 191.641 stanovnika. Mađarska vlada je još u 19. stoljeću zbog idealnog zemljopisnog položaja i dubine mora u Kvarnerskom zaljevu, razvila Rijeku u jednu od najvećih europskih luka i moćno industrijsko središte. Rijeka je bila značajna i kao jedno od najvažnijih financijskih središta bivše Jugoslavije. Početkom devedesetih dolazi do propasti industrije i naglog smanjenja lučkog prometa pa se u novom mileniju Rijeka počinje okretati razvoju turizma i uslužnog sektora.

#### 2.1.2. Lokalni položaj

Nekretnina se nalazi u Rijeci, gradsko područje Vežica, u okruženju stambenih građevina i poslovnih objekata. Blizina dječijeg vrtića, osnovne škole, Riječke zaobilaznice i centra grada.

### 2.1.3. Opremljenost

- Prometna povezanost : uz gradsku ulicu
- Prometnica : glavna prometnica Ulica Zdravka Kučića nalazi se jugozapadno od nekretnine, primjerena je odvijanju dvosmjernog prometa, asfaltirana i uređena.
- Komunalna infrastruktura : vizualnim pregledom utvrđeno je da je zgrada priključena na komunalnu infrastrukturu – struja, voda, plin, kanalizacija, telefon, parlafon
- Parkiranje : javna površina
- Nekretnina ima pristup na javnu površinu preko k.č. 3850, k.o. Sušak upisano u posjedovni list kao OKOLIŠ, posjednik OPĆINA RIJEKA, RIJEKA ( posjedovni list broj 1).



(k.č.3850, k.o. Sušak)

### 2.1.4. Buka i zagađenje

- Buka i zagađenje : ispred zgrade prolazi glavna prometnica, pa su izvori buke i zagađanja prosječni

### 2.1.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađena stambena zgrada. Zemljište je izgrađeno i privedeno namjeni .

### **3. GRAĐEVINA I OKUĆNICA**

#### **3.1. Osnovne napomene o građevini**

Za sve dijelove zgrade koji su zatvoreni i nepristupačni za pregled ( temelji, podovi, zidovi, instalacije, izolacije ) procjenjuje se na temelju pretpostavki prema načinu gradnje objekta i vremenu izgradnje, te načinu održavanja.

#### **3.2. Osnovna obilježja građevine**

Radi se o zgradi koja je sagrađena 1970.god. katnosti suteran, prizemlje i 13 katova , fasada je obnovljena 2017. god. . Nosivu konstrukciju objekta čine ab konstruktivni elementi. Pregradni zidovi su zidani pregradnom opekom, obostrano ožukani i pogletani. Nosiva krovna konstrukcija je armirano betonski ravni krov. Međukatne konstrukcije su armiranobetonske. Oborinske vode odvođe se oborinskom kanalizacijom. Objekt je priključen na gradsku vodovodnu, kanalizacijsku, elektrodistributivnu mrežu, plin i telefoniju.

Energetski certifikat je razred A.

##### **3.2.2. Površina prostora**

Za potrebe procjene uzima se površina upisana u zemljišnim knjigama 67,24 m<sup>2</sup>.

##### **3.2.3. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja**

###### **a) KONSTRUKCIJA**

- |                         |   |
|-------------------------|---|
| - temelji:              | betonski  |
| - nosiva konstrukcija:  | armiranobetonska                                    |
| - stropna konstrukcija: | AB ploča  |
| - krovšte i pokrov:     | armirano betonski ravni krov sa slojevima izolacije |
| - seizmičko osiguranje: | standardno za vrijeme gradnje                       |

###### **b) INSTALACIJE**

- |                 |          |
|-----------------|----------|
| - vodovodna:    | izvedena |
| - odvodnja:     | izvedena |
| - električna:   | izvedena |
| - gromobranska: | izvedena |
| - telefonska:   | izvedena |

- grijanje, hlađenje:	-
- ventilacija:	prirodna
- plinska:	-
- lift:	izveden
- fasada:	izvršena energestka obnova zgrade

Stan nije bilo moguće pregledati, pretpostavlja se standardna kvaliteta .

### **3.3. Opremljenost i ocjena stanja – zgrada**

Vodovodne instalacije :	opskrba vodom preko priključka na javnu mrežu
Sanitarna oprema :	sve potrebno izvedeno
Kanalizacija :	priključak na javnu kanalizaciju
Električne instalacije:	izveden priključak na javnu mrežu
Plinska instalacija:	izveden priključak na javnu mrežu
Ventilacija :	prirodna
Opskrba toplom vodom :	bojler

**Stanje : prosječno**

## **4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Metode procjene vrijednosti nekretnina koje se razrađuju Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina su poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Kod procjene ove nekretnine služiti ćemo se poredbenom metodom sukladno Zakonu i Pravilniku.

### **4.1. Poredbena metoda**

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan St- 1526/2016

vrednovanja. Ako ovlaštteni sudski vještak ili ovlaštteni sudski procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1., starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

#### ***4.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu***

Objekt se nalazi u širem gradskom području, Vežica. Procjenjuje se interes za predmetnu nekretninu zbog blizine svih sadržaja, površine i pozicije u zgradi.

#### ***Utvrđivanje vrijednosti građevine***

##### ***4.3.1. Procjena vrijednosti građevine poredbenom metodom***

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/15) .

***Prilikom izrade elaborata procjene korišteni su podaci o zakupima dobiveni preko portala E-nekretnine.***

#### **USPOREDBA 1**





Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1813483
Datum pregleda		4.4.2023.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4911458
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		31.01.2023
Površina u prometu		69,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.047.295,50
Datum ugovora		07.12.2022
<b>POREZI:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

K.č. 2039, k.o. Sušak

STAN ukupne površine 69,00 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja ugovora je 07.12.2022.

Adresa: Braće Stipčić 1, Rijeka

Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)
1.047.295,50 KN	139.000,00 EUR

## USPOREDBA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1549643
Datum pregleda	5.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4555277
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2021
Površina u prometu	74,46
Vrijednost nekretnine (KN)	932.531,08
Datum ugovora	14.05.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

K.č. 2039, k.o. Sušak

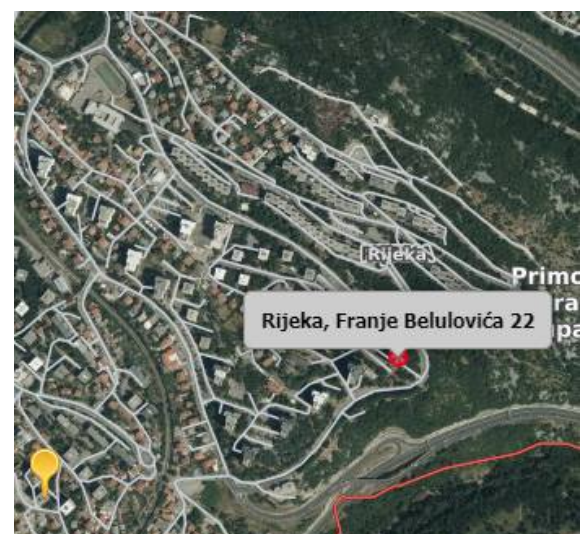
STAN ukupne površine 74,46 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja ugovora je 14.05.2021.

Adresa: Braće Stipčić 1, Rijeka

Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)
932.531,08 KN	124.000,00 EUR

### USPOREDBA 3







Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1650868
Datum pregleda		5.4.2023.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4713535
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.05.2022
Površina u prometu		68,12
Vrijednost nekretnine (KN)		816.491,77
Datum ugovora		11.03.2022
<b>POREZI:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

K.č. 1955, k.o. Sušak

STAN ukupne površine 68,12 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja ugovora je 11.03.2022.

Adresa: Franje Belulovića 22, Rijeka

Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)
816.491,77 KN	108.000,00 EUR

#### USPOREDBA 4





Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1545467
Datum pregleda	19.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4605076
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.12.2021
Površina u prometu	67,58
Vrijednost nekretnine (KN)	611.359,00
Datum ugovora	20.01.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	VEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

K.č. 3741/2, k.o. Sušak

STAN ukupne površine 67,58 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja ugovora je 20.01.2022.

Adresa: Zdravka Kučića 13, Rijeka

Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (E)
611.359,00 KN	81.000,00 EUR

## USPOREDBA 5



St- 1526/2016



Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1650862
Datum pregleda	19.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4713309
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.05.2022
Površina u prometu	57,86
Vrijednost nekretnine (KN)	609.681,17
Datum ugovora	27.01.2022
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PODVEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

k.č.5420 k.o. Sušak

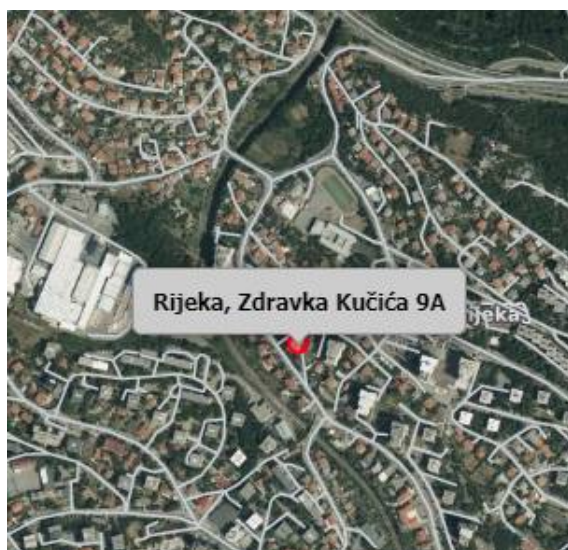
Površina u prometu: 57,86m<sup>2</sup>

Dan sklapanja ugovora je 27.01.2022.

Adresa: Ede Starca 11, Rijeka

Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)	P
609.681,17 KN	81.000,00 EUR	

## USPOREDBA 6



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1550830
Datum pregleda	19.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4556821
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.12.2021
Površina u prometu	74,06
Vrijednost nekretnine (KN)	823.473,42
Datum ugovora	16.07.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

K.č. 3715, k.o. Sušak

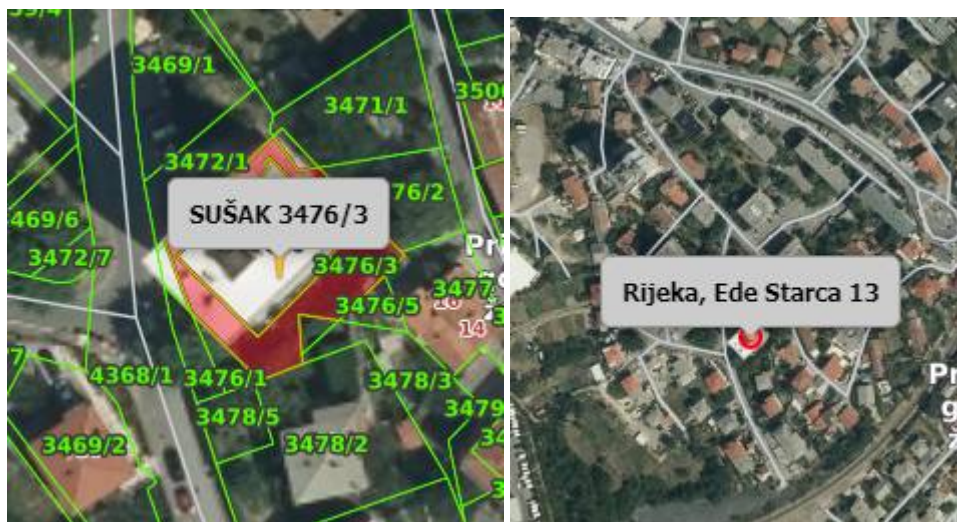
STAN ukupne površine 74,06 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja ugovora je 16.07.2021.

Adresa: Zdravka Kučića 9a, Rijeka

Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)
823.473,42 KN	110.000,00 EUR

## USPOREDBA 7







Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1807812
Datum pregleda		19.4.2023.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4748215
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.01.2023
Površina u prometu		60,70
Vrijednost nekretnine (KN)		422.432,13
Datum ugovora		10.04.2022
<b>POREZI:</b>		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		PODVEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

K.č. 476/3, k.o. Sušak

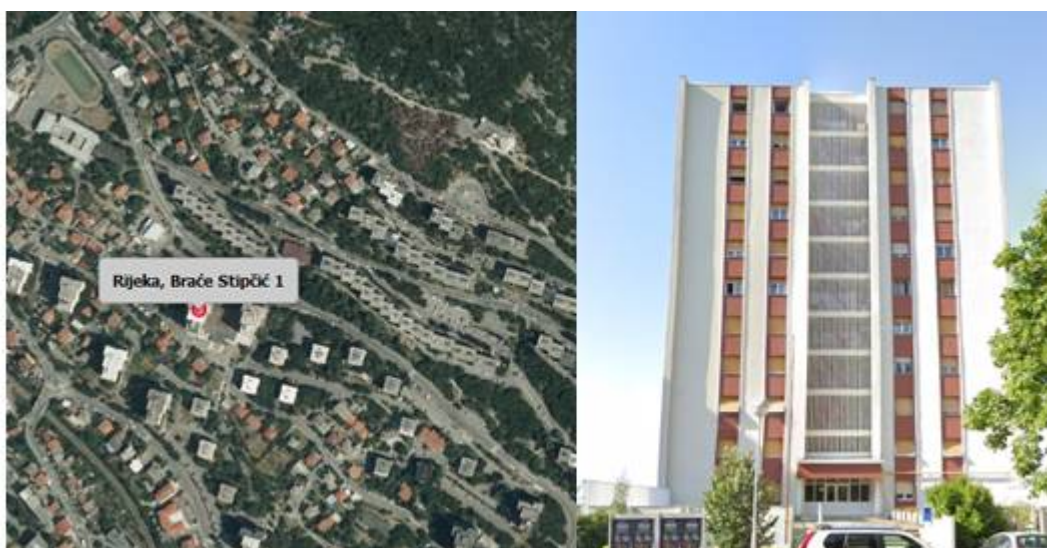
STAN ukupne površine 60,70 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja ugovora je 10.04.2022.

Adresa: Ede Starca 13, Rijeka

Vrijednost nekretnine (kr ▼)	Vrijednost nekretnine (EUR)
422.432,13 KN	56.000,00 EUR

## USPOREDBA 8



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1549643
Datum pregleda	19.4.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4555277
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.12.2021
Površina u prometu	74,46
Vrijednost nekretnine (KN)	932.531,08
Datum ugovora	14.05.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	VEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

K.č. 2039, k.o. Sušak

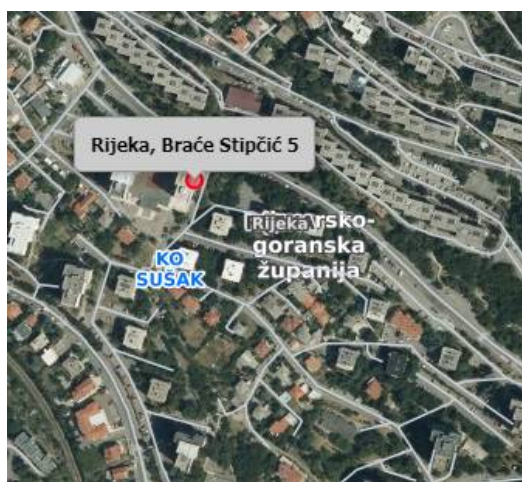
STAN ukupne površine 74,46 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja ugovora je 14.05.2021.

Adresa: Braće Stipčić 1, Rijeka

Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)
932.531,08 KN	124.000,00 EUR

## USPOREDBA 9





Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1549642
Datum pregleda		19.4.2023.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4515501
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		08.12.2021
Površina u prometu		69,51
Vrijednost nekretnine (KN)		862.193,41
Datum ugovora		08.06.2021
<b>POREZI:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		VEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

K.č. 2023, k.o. Sušak

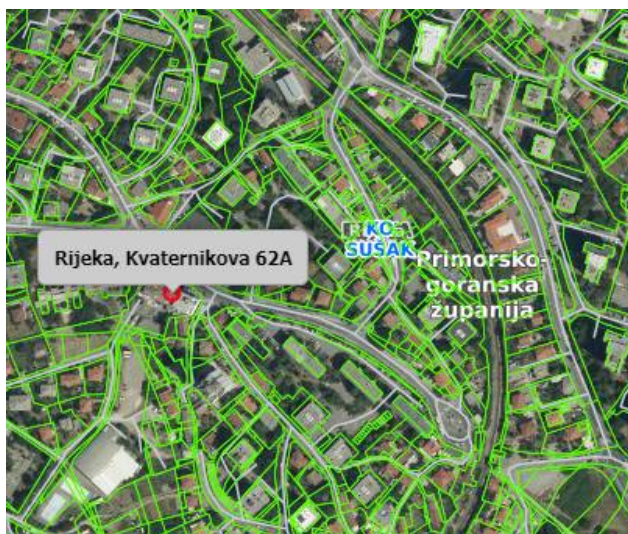
STAN ukupne površine 69,51 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja ugovora je 08.06.2021.

Adresa: Braće Stipčić 5, Rijeka

Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)	P
862.193,41 KN	115.000,00 EUR	

## USPOREDBA 10





Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1544549
Datum pregleda		19.4.2023.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4594396
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		01.12.2021
Površina u prometu		67,67
Vrijednost nekretnine (KN)		794.571,65
Datum ugovora		30.09.2021
<b>POREZI:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		PODVEŽICA - STAMBENO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - STAMBENA NAMJENA

K.č. 3430, k.o. Sušak

STAN ukupne površine 67,67 m<sup>2</sup>.

Dan sklapanja ugovora je 30.09.2021.

Adresa: Kvaternikova 62A, Rijeka

Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)
794.571,65 KN	106.000,00 EUR

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

Izvor : DZS

#### 4.4. Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

##### 4.4.1. Ulazni parametri za izračun

Podaci	Zabilježba
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Adresa nekretnine	Rijeka, Zdravka Kučića 43
Vrsta nekretnine	Stan
zk.ul.br.	3
poduložak	2418
zk.č.br.	678/2,686/2,687/2
k.o.	Podvežica
Posjedovni list broj	2161
k.č.br.	3860/2
k.o.	Sušak
Površina zemljišta	-
Korisna vrijednost površina - KVP	67,24 m2
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>€ 114.000,00</b>
Troškovi građenja i opremanja (€/m2)	1200,00 €/m2
Nova građevinska vrijednost nekretnine	€ 80.688,00
<b>Legalitet</b>	<b>DA - upis bez zabilježbe</b>
Građevinska dozvola	Nije predložena
Uporabna dozvola	Nije predložena
Uvjerjenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	-
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>DA</b>
Usklađenost katastra i gruntovnice	NE
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	NE
Godina izgradnje	1970. godina
Godina obnove	2017 - Fasada
Energetski certifikat	A
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	S+P + 13
Položaj u zgradi	7.kat
Lift	da
Koeficijent katnosti stana	1,08
Orijentacija prostora	Nije poznato
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Nije poznato
Indeks na dan procjene - DZS	160,87

ANALIZA USPOREDNIH NEKRETNINA					
Stan					
Rijeka, Zdravka Kučića 43					
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.
	ADRESA	Braće Stipčić 1, Rijeka	Braće Stipčić 1, Rijeka	Franje Belulovića 22, Rijek	Zdravka Kučića 13, Rijeka,
	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST
	POVRŠINA STANA	69,00 m2	74,46 m2	68,12 m2	67,58 m2
	NAPOMENA	-	-	-	-
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS	139.000,00 €	124.000,00 €	108.000,00 €	81.000,00 €
	JEDINIČNA CIJENA	2.014,49 €/m2	1.665,32 €/m2	1.585,44 €/m2	1.198,58 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	07.12.2022.	14.05.2021.	11.03.2022.	20.01.2021.
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	1970.-ih	1970.-ih	1970.-ih	1970.-ih
	ETAŽA				
	SOBNOST STANA				
	CJENOVNI BLOK	VEŽICA - STAMBENO	VEŽICA - STAMBENO	VEŽICA - STAMBENO	VEŽICA - STAMBENO
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
	Indeks na dan transakcije	160,87	134,34	147,28	132,80
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,20	1,09	1,21
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
	Koeficijent katnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,08	1,08	1,08	1,08
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	2.014,49 €/m2	1.994,20 €/m2	1.731,73 €/m2	1.451,92 €/m2
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.692,77 €/m2			
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	321,72 €/m2	301,43 €/m2	38,96 €/m2	-240,85 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	19,01%	17,81%	2,30%	-14,23%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	2.014,49 €/m2	1.994,20 €/m2	1.731,73 €/m2	1.451,92 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	103.505,34	90.858,92	1.517,93	58.007,04
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	891.052,60		STANDARDNA DEVIJACIJA	
JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA		1.692,77 €/m2			

5.	6.	7.	8.	9.
Ul. Ede Starca 11, Rijeka	Zdravka Kučića 9a, Rijeka,	Ul. Ede Starca 13, Rijeka	Brača Stipčić 5, Rijeka	Kvaternikova 62A, Rijeka
ST	ST	ST	ST	ST
57,86 m2	74,06 m2	60,70 m2	69,51 m2	67,67 m2
-	-	-	-	-
81.000,00 €	110.000,00 €	56.000,00 €	115.000,00 €	106.000,00 €
1.399,93 €/m2	1.485,28 €/m2	922,57 €/m2	1.654,44 €/m2	1.566,43 €/m2
27.01.2022.	16.07.2021.	10.04.2022.	08.06.2021.	30.09.2021.
1970.-ih	1970.-ih	1970.-ih	1970.-ih	1970.-ih
PODVEŽICA - STAMBENO	VEŽICA - STAMBENO	PODVEŽICA - STAMBENO	VEŽICA - STAMBENO	PODVEŽICA - STAMBENO
DA	DA	DA	DA	DA
147,28	138,18	151,52	134,34	138,18
1,09	1,16	1,06	1,20	1,16
1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1.529,11 €/m2	1.729,17 €/m2	979,50 €/m2	1.981,16 €/m2	1.823,64 €/m2
-163,66 €/m2	36,40 €/m2	-713,27 €/m2	288,39 €/m2	130,87 €/m2
-9,67%	2,15%	-42,14%	17,04%	7,73%
DA	DA	DA	DA	DA
1.529,11 €/m2	1.729,17 €/m2	979,50 €/m2	1.981,16 €/m2	1.823,64 €/m2
26.785,67	1.325,27	508.754,52	83.170,51	17.127,38
333,74	19,72%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA		667,48

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT					
Stan					
Rijeka, Zdravka Kučića 43					
NEKRETNINA			STAN		
Prosječna cijena			1692,77 €/m2		
Površina predmetne nekretnine			67,24 m2		
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE			113.821,85 €		
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST					
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K <sub>p</sub>					
Koeficijent orijentacije stana - k <sub>o</sub>					
Nije poznato , uzeta prosječna vrijednost			1,00		
Koeficijent geogafskog položaja stana (dnevni boravak) - k <sub>gps</sub>					
Nije poznato , uzeta prosječna vrijednost			1,00		
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k <sub>uo</sub>					
Prosječni standard: 1,00			1,00		
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k <sub>sks</sub>					
Nije pod utjecajem: 1,00			1,00		
KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K <sub>p</sub>			1,0000		
ODBICI					
Utjecaj buke		Neznatan: 0 %		0,00%	
Utjecaj zagađenja zraka		Nizak: ≤10 %		0,00%	
UKUPNO ODBICI				0,00	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)			113.821,85 €		
ZAOKRUŽENO			114.000,00 €		
JEDINIČNA CIJENA			1695,42 €/m2		



## ANALIZA TRŽIŠTA

Tražene cijene stanova u Rijeci trenutno se kreću od 1870 eura do 2900 eura po četvornom metru za starogradnju, te od 2270 eura do 6000 eura za novogradnju, tako da je prosječna cijena metra kvadratnog stana u starogradnji 2500 eura, a u novogradnji 3600 eura.

Najjeftiniji kvadrati su na Mlaci, dok su najskuplje gradske četvrti Pećine, Kantrida i Trsat, utvrdila je analiza tržišta koju je izradila grupa Constigo koja se bavi investicijskim projektima u području graditeljstva te upravljanjem i prometom nekretninama.

Analiza je pokazala da velika većina oglašanih stanova u starogradnjama u Rijeci treba potpunu adaptaciju, za što treba izdvojiti od 30.000 do 60.000 eura.

Izvor : <https://www.poslovni.hr/>

Cijene u starogradnji ovise o puno faktora, kao što su primjerice lokacija i mikrolokacija, o veličini nekretnine, stupnju uređenosti, katnosti, orijentaciji, pogledu, parkingu, energetska razreda... Stanovi za uređenje u nepoželjnim kvartovima velikih kvadratura mogu se pronaći za 1000 eura/m<sup>2</sup> dok uređeni stanovi na poželjnim lokacijama, prvi red do mora ili slično, postižu cijene veće od 3000 eura/m<sup>2</sup>. O istim faktorima ovise cijene u novogradnjama, ali tu se cijene kreću od 2250 do 3750 eura m<sup>2</sup> - kaže Branko Papeš te dodaje da su najpopularniji kvartovi u Rijeci Trsat, Bulevard i Pećine na istočnom dijelu, a na zapadnom dijelu Marčeljeva Draga, Bivio i Kantrida uz more.

Izvor : <https://www.jutarnji.hr/>



CJENOVNI BLOK –E.NEKRETNINE 2021. – uz korekciju ICSN IV kvartal 2021., IV kvartal 2023.  
 indeks = 1,13 , prosječna cijena za cjenovni blok Vežica stambeno je 1.356,00 EUR/m<sup>2</sup>, što je  
 znatno manje od današnjih traženih cijena



## 5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetne nekretnine Rijeci u ulici dr. Zdravka Kučića 43, sagrađena na k.č. 678/2, 686/2, 687/2 , upisana u z.k.ul. 3, poduložak 2148 četverosobni stan broj 48 na sedmom katu, koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, kupaoalice i hodnika, ukupne površine od 67,24 m<sup>2</sup> razumno predstavlja iznos od :

DONJA GRANICA 114.000,00 EUR

Donja granica je utvrđena obradom dostupnih poredbenih nekretnina sa portala e. nekretnine, vrijednosti su međuvemenski izjednačene indeksom cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku . Za 2023. god. podaci nisu obrađeni .

GORNJA GRANICA 140.000,00 EUR

Prema dostupnim podacima tražene cijene na području Gornje Vežice kreću se oko 2.000,00 EUR/ m<sup>2</sup>, pa naviše, ovisno o kvaliteti stana, izvršenim adaptacijama , položaju u zgradi, orijentaciji . Kako nije poznato stanje nekretnine , uzeta je niža tražena cijena na tržištu .

fiksni tečaj 1 euro = 7,53450 kuna

Rijeka, 20.04.2023.

Izradila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

#### 1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)

#### 2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

#### 3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja ( NN br. 100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

#### 4. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
- Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
- E-Nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)
- Portal Grada Rijeke (<https://www.rijeka.hr/>)

#### 5. LITERATURA

- Uhlir Ž/ Majčica B, 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

## PRILOZI

1. fotodokumentacija
2. izvadak iz zemljišne knjige
3. posjedovni list
4. izvod iz katastarskog plana

Prilog br.1      Fotodokumentacija



ZGRADA ZDRAVKA KUČICA 43

43 Z.K

SUT	1	ČERNEKA TIČAK
	2	DUNDOVIĆ
	3	BISTRIČIĆ
	4	CIMAŠ
	5	KRPAN

PRIZ	6	VOČANEC
	7	MATJUEVIĆ
	8	EREĞA MAĐAREVIĆ
	9	KNJEŽEVIĆ
	10	VRANKOVIĆ
	11	VESENTINI
	12	KOMPARIĆ

2. KAT	13	MARKOVIĆ
	14	MAHULJA PEJČIĆ
	15	ŠKIBOLA
	16	MARIČIĆ
	17	JAMBRIŠKO HALLER
	18	ZUBOVIĆ
	19	BLANUŠA PARAĆ

3. KAT	20	PAVIĆ
	21	VOLARIĆ
	22	BLAŠKO VUČKOVIĆ
	23	GODNIĆ
	24	VIAH
	25	SABOVLEJEV
	26	DELAČ

4. KAT	27	PRTIĆ MASSARI
	28	KRAJNOVIĆ
	29	RANDIĆ
	30	BLAŽEVIĆ
	31	PEHAR
	32	LOLIĆ
	33	PERNAR

5. KAT	34	NJEGOVAN
	35	BLAŽINA
	36	TOMAC WA
	37	KOBASIĆ
	38	GILJAČA
	39	SIMČIĆ
	40	RELIĆ MARMARAC

6. KAT	41	BANOV
	42	GROZDANIĆ
	43	MEDICINSKI FAKULTET
	44	DRAGIN
	45	BLAŽIĆ
	46	JAKSETIĆ
	47	MADUNA

7. KAT	48	KALANJ
	49	MARINOVIĆ
	50	SOKOLIĆ
	51	VUKUŠIĆ ŠČULAC
	52	BEG
	53	VUČETIĆ
	54	ČOP

8. KAT	55	NJEGOVAN
	56	VUK
	57	LUCANICH
	58	ŽMIKIĆ
	59	MARIJANIĆ
	60	BABIĆ
	61	ZANINOVIĆ

9. KAT	62	ARČON
	63	JANEŠ
	64	VUKSAN
	65	KORVA
	66	RUBINIĆ

10. KAT	69	VLAJČ
	70	KRANJAC
	71	BUBALO SULJOVIĆ
	72	SELČI
	73	MOČIBOB
	74	GILJAČA
	75	SKITARELIĆ

11. KAT	76	ČARGONJA
	77	VUKOVIĆ
	78	TOMLIJANOVIĆ
	79	BUTORAC
	80	IVOŠEVIĆ
	81	MIŠLENOVIĆ
	82	FIKE

12. KAT	83	RAMEŠA
	84	KIRINČIĆ
	85	PISKIĆ
	86	BUTIGAN
	87	JAKLJEVIĆ
	88	KARAJICA
	89	VUKOVIĆ

13. KAT	90	ŠPOLJARIĆ
	91	ŠARČEVIĆ
	92	ŠESTAN

PREDSTAVNIK STANARA: BRUNO BLAŽIĆ  
098/215-594

UPRAVITELJ ZGRADE: RI-19 d.o.o.  
SLOGIN KULA 8, 51000 RIJEKA  
051/333-777

# ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE

prema Pravilniku o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (Narodne novine 88/2017)

## Stambena Zdravka Kučića 43

*Naziv zgrade*

**Zdravka Kučića 43**

Ulica i kućni broj

**51000**

Poštanski broj

**Rijeka**

Općina

PODACI O ZGRADI		<input type="checkbox"/> nova <input type="checkbox"/> postojeća <input checked="" type="checkbox"/> rekonstrukcija	
Tip zgrade (prema Pravilniku)	Višestambena zgrada		
Tip zgrade prema složenosti tehničkih sustava	zgrada sa složenim tehničkim sustavom		
Posjednik / Investitor	Stanari stambene zgrade		
Adresa	Zdravka Kučića 43, Rijeka		
Godina izgradnje / rekonstrukcije	1970 / 2017		
Godišnja korisna površina grijanog dijela zgrade $A_{kz}$ [m <sup>2</sup> ]	5.212,80	Godišnja primarna energija $E_{prim}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	90
Godišnja korisna površina zgrade [m <sup>2</sup> ]	6.910,56	Mjerna meteorološka postaja	Primorska
Oblik zgrade [m <sup>2</sup> ]	0,44	Referentna klima	Primorska

### ENERGETSKI RAZRED ZGRADE

Specifična godišnja potrebna toplotna energija za grijanje $Q_{n,k}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]	Specifična godišnja primarna energija $E_{prim}$ [kWh/(m <sup>2</sup> a)]
24	90
A	C

Godišnja isporučena energija  $E_{del}$  [kWh/(m<sup>2</sup>a)]

Godišnja emisija CO<sub>2</sub> [kg/(m<sup>2</sup>a)]

\*"nLSE" ako energetsko svojstvo zgrade ( $E_{ann}$ ) zadovoljava zahtjeve za zgrade nulte energije propisane u skladu s TPPEUTZ

### VAŽENJA CERTIFIKATA / PODACI O OSOBI KOJA JE IZDALA ENERGETSKI CERTIFIKAT

Tip energetskog certifikata	P_203_2012_10004_522	Datum izdavanja	2.5.2018.	Datum važenja	2.5.2028.
Ovlaštena pravna osoba	GRAĐEVNO PROJEKTI ZAVOD d.d.	Registarski broj	P-203/2012		
Ime i prezime ovlaštene osobe u ime pravne osobe	Silvija Lah Lukšić dipl. ing. stroj				
Ovlaštena fizička osoba					

### OSOBAMA KOJE SU SUDJELOVALE U IZRADI ENERGETSKOG CERTIFIKATA

Ime i prezime ovlaštene osobe	Naziv pravne osobe	Registarski broj	Vlastoručni potpis
Krešimir Jurić mag. ing. arh.	GRAĐEVNO PROJEKTI ZAVOD d.d.	P-203/2012	
Silvija Lah Lukšić dipl. ing. stroj	GRAĐEVNO PROJEKTI ZAVOD d.d.	P-203/2012	
Jožip Penčić dipl. ing. el.	GRAĐEVNO PROJEKTI ZAVOD d.d.	P-203/2013	





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA

Stanje na dan: 20.04.2023 00:25

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: PODVEŽICA

Broj poduloška: 2418 / zk. uložak: 3

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15065/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u RIJECI, U ULICI DR. ZDRAVKA KUČIČA BR.43, sagrađena na katastarskim česticama br.678/2, 686/2, 687/2.	

## DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Četverosobni stan broj 48 na sedmom katu, koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, kupaoalice i hodnika, ukupne površine od 67,24 m <sup>2</sup> .	
2.1	ZABILJEŽBA, ZAPISNIK I RJEŠENJE Z-1/2009/6227 27.01.2020 preneseno u novi z.k. ul. 6227 k.o. Sušak u postupku obnove zemljišne knjige za k.o. Sušak koji je u tijeku kod ovog suda	POSTUPAK OBNOVE ZA K. O. SUŠAK

## B

## Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
UDRUGA "HORUS", OIB: 12951172663, RIJEKA DR. ZDRAVKA KUČIČA 43/7 1/1		
	Zaprimljeno 10.06.2010. broj Z-9430/10	
4.1	Na temelju prijedloga stranke i tužbe zaprimljene kod ovog suda dana 10. lipnja 2010., zabilježuje se postojanje spora kojij se vodi pod posl. br. P-1416/10, u pravnoj stvari Tine Raukar Ljubetić iz Crnog Luga, Travnička 7 i Vedrana Ljubetić iz Rijeke, Zdravka Kučića 37, protiv tužene Tine Juričić iz Rijeke, Z. Kučića 43 (Labin, Ladenci 9).	
	Zaprimljeno 02.07.2010. broj Z-10582/10	
6.1	Na temelju Tužbe radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji zaprimljene kod Općinskog suda u Rijeci dana 01. srpnja pod posl. broj P- 1665/10, zabilježuje se tužba u pravnoj stvari tužitelja Tine Raukar Ljubetić iz Crnog Luga, Travnička 7, Vedrana Ljubetić iz Rijeke, Zdravka Kučića 37 i tuženika Histria Konzallting d.o.o. Ladenci 9, Labin i Tine Jurčić Ladenci 9, Labin, Vinež.	ZABILJEŽBA TUŽBE P- 1665/10
	Zaprimljeno 04.06.2013. broj Z-8041/13	
7.1	Na temelju ovosudne naredbe radi zabilježbe pokretanja ovršnog postupka posl. br. OVR-2717/13 od 29. svibnja 2013. zabilježuje se plomba radi osiguranja reda prvenstva sukladno čl. 54. st. 3. Zemljišnoknjižnog poslovnika.	

## B

## Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
10.1	<p>Zaprimljeno 20.07.2015. broj Z-9412/15</p> <p>Temeljem čl. 84.a. st. 1 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se na stan upisan u odjeljku AII da je pokrenut ovršni postupak pod posl. br. Ovr-5134/15 na prijedlog ovrhovoditelja RI-19 d. o. o. Rijeka.</p> <p>Po donošenju oršnog rješenja u zemljišnoj knjizi će se pod ovim posl. brojem i prvenstvenim redom izvršiti upis.</p>	ZABILJEŽBA POKRET. OVRŠNOG POSTUPKA
11.1	<p>Zaprimljeno 30.10.2017.g. pod brojem Z-42338/2017</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-1526/2016-17 30.10.2017, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. ST-1526/2016-14 18.10.2017</p> <p>zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak na nekretninama i to stan opisan u odjeljku A II nad dužnikom HORUS-Hrvatski centar za nestalu, seksualno eksploatiranu i zlostavljenu djecu.</p>	ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

## C

## Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
1.1	<p>Zaprimljeno, 30. siječnja 1997. ZS-296/1997.</p> <p>Temeljem ugovora broj 15392 o prodaji stana od 3. svibnja 1994., na stan upisan u odjeljku AII, upisuje se pravo zalog (hipoteka), na iznos od 67.125.408 HRD, u korist:</p> <p><b>GRAD RIJEKA</b></p>		
2.1	<p>Zaprimljeno 26.07.2013. broj Z-10529/13</p> <p>Na temelju ovisudnog rješenja o osiguranju od 24. srpnja 2013. posl. br. Ovr-2717/13, na stan upisan u odjeljku A II, uknjižuje se pravo zalog u iznosu od 31.444,91 kuna, sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana 11. lipnja 2012., pa do isplate po stopi od 15 % godišnje, odnosno u slučaju daljnje promjene stope zateznih kamata, prema eskontnoj stopi HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za 8 postotnih poena, kao i troškova postupka u iznosu od 1.000,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15 % počev od dana donošenja rješenja pa do naplate, kao i eventualnih daljnjih troškova, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b></p>	31.444,91 KN	
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine		
3.1	<p>Zaprimljeno 28.01.2014. broj Z-1129/14</p> <p>Na temelju prijedloga za osiguranje ODO Rijeka br.:O-DO-1500/13-IV od 24. prosinca 2013.g., i rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rijeci posl. br. Ovr-5398/13 od 27. siječnja 2014.g., uknjižuje se ovršno pravo zalog na nekretninama upisanim u A, u ukupnom iznosu od 135.000,00 kn uvećano za kamate, naknade i eventualne trškove, sve prema citiranoj ispravi, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587</b></p>	135.000,00 KN	



**C**  
**Teretovnica**

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 19.10.2016.g. pod brojem Z-25909/2016  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU  zabilježu se da je provedba ovos. naredne posl.broj OVR-8546/16 od 18.10.2016 odbijena		
5.1	Zaprimljeno 02.12.2016.g. pod brojem Z-31776/2016  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BROJ OVR-5134/2015 28.11.2016  utvrđenjem vrijednosti nekretnine, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja ( RI-19 d.o.o. Rijeka ) iz iznosa dobivenog prodajom		zabilježba ovrhe
6.1	Zaprimljeno 10.03.2017.g. pod brojem Z-9992/2017  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-8546/2016 07.03.2017  zabilježu se ovrha na nekretninama Udruge "Horus", Rijeka, utvrđivanjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.		zabilježba ovrhe

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 20.04.2023.

## Prilog 3: Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

Stanje na dan: 20.04.2023. 00:40

## NESLUŽBENA KOPIJA

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SUŠAK (Mbr. 324795)

Posjedovni list: 2161

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ENERGO D.O.O. KD, RIJEKA-DIO, DOLAC 14	99393766301

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1874/10	SV. KRIŽ	1769	16		
			NIZ STAMB.ZGR.P+4	1769			
		2017/3	GORNJA VEŽICA	271	25		
			STAMBENA ZGRADA, GORNJA VEŽICA	271			
			STAMB.ZGRADA P+5	0			
		2031	LEDINA	1491	16		
			TOPLANA, LEDINA	466			
			OKOLIŠ	1025			
		2055/2	GORNJA VEŽICA	1683	16		
			STAMBENA ZGRADA, GORNJA VEŽICA	1683			
			NIZ STAMB.ZGR.S+P+4	0			
		3844	DONJA VEŽICA	540	25		
			STAMB.NEBODER	540			
			STAMB.ZGRADA P+12	0			
		3860/2	DONJA VEŽICA	548	25		
			STAMB.ZGRADA P+12	0			
			STAMB.NEBODER	548			
		3864/2	DONJA VEŽICA	542	25		
			STAMB.NEBODER	542			
			STAMB.ZGRADA P+12	0			
		3927/2	GORNJA VEŽICA	550	25		
			STAMB.NEBODER	550			
			STAMB.ZGRADA P+12	0			
Ukupna površina katastarskih čestica				7394			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Prilog 4: Izvod iz katastarskog plana



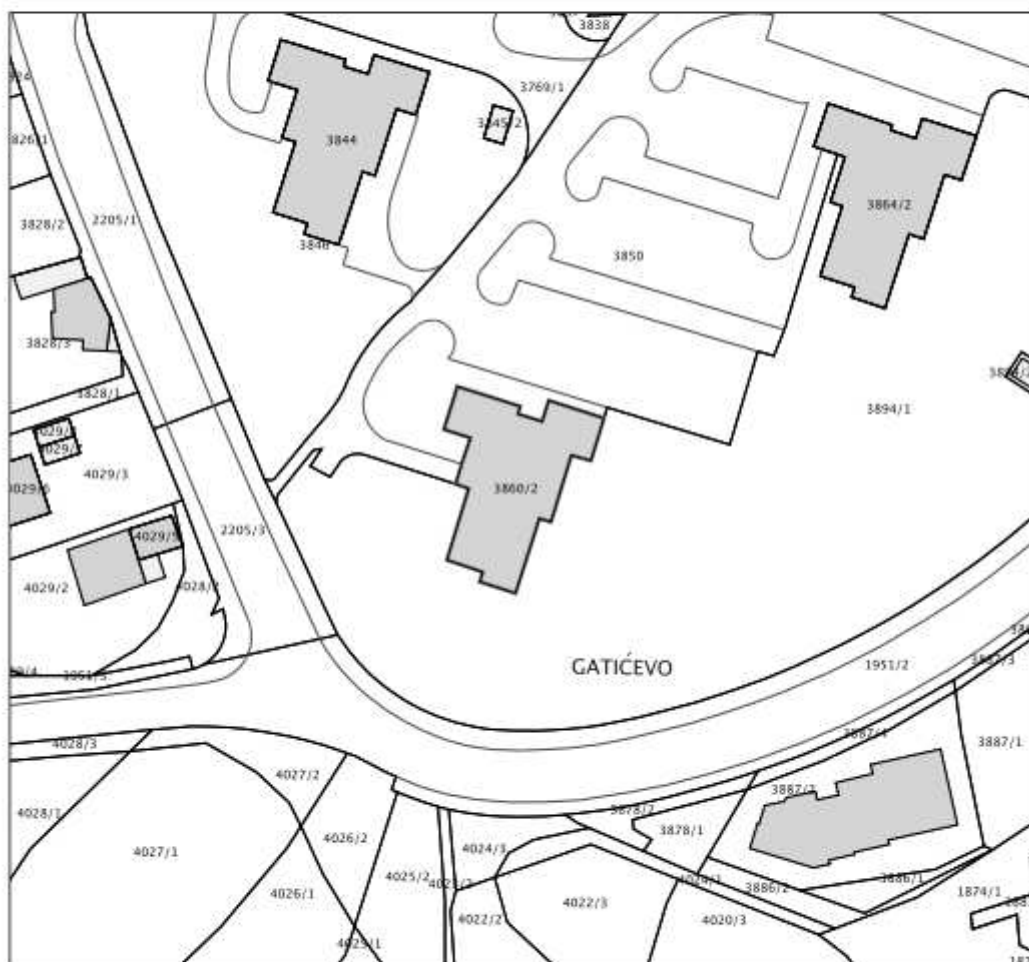
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
RIJEKA

Stanje na dan: 20.04.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. SUŠAK  
k.č.br.: 3860/2

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



## Rješenje o imenovanju sudskog vještaka



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Rijeci  
Rijeka, Zadarska 1 i 3  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-227/2020-2  
Rijeka, 12. studenoga 2020.

Na temelju odredbe članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("N.N.", br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), odredbe članka 17. stavak 1. alineja 7. Sudskog poslovnika ("N.N.", br. 37/2014, 49/2014, 8/15, 35/15, 123/15, 45/16, 39/17, 33/17, 34/17, 57/17, 101/18, 119/18, 81/19, 128/19, 39/20, 47/20), kao i odredbe članka 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("N.N." br. 38/14, 123/15, 29/16, ispravak 61/19), predsjednica Trgovačkog suda u Rijeci Ika Mohorović. 12. studenoga 2020. godine donijela je sljedeće

### RJEŠENJE

JASMINKA LILIĆ iz Rijeke, Švalbina 7, OIB: 23206156984, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od 4 (četiri) godine, počev od 30. prosinca 2020. godine za područje Trgovačkog suda u Rijeci.

### Obrazloženie

Na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima Trgovačkom sudu u Rijeci 2. studenoga 2020. godine obratila se Jasminka Lilić iz Rijeke, sa zahtjevom za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina na Trgovačkom sudu u Rijeci. Uz zahtjev imenovana je dostavila: policu osiguranja, elektronički zapis o radnom odnosu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis vještačenja obavljenih u prethodnom mandatu, rješenje iz prethodnog mandata.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da imenovana ispunjava sve uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje, te je na temelju odredbe članka 12. Pravilnika o sudskim vještacima riješeno kao u izreci rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku od 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se podnosi putem predsjednika Trgovačkog suda u Rijeci u dva istovjetna primjerka s dva preslika rješenja, a o žalbi odlučuje Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske.

PREDSJEDNICA SUDA  
Ika Mohorović

Dostaviti:

1. Jasminka Lilić, Rijeka, Švalbina 7
2. Ministarstvo pravosuđa RH,
3. Arhiva, ovdje

Dokument je elektronički potpisan:  
IKA MOHOROVIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
12-11-2020  
14:33:03

DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U RIBND  
2.6.6.6P81024802083573E80025439357  
L=RLSKR  
S=MC4C2020V  
G=RA  
CN=RA.6.6.6C2020V



Broj zapisa: 1789a-bcef6

Kontrolni broj: 0c139-767f4-1907d

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=IKA MOHOROVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.